[AZA 0]

4C.155/2000

Ie COUR CIVILE
****

30 août 2000

Composition de la Cour: MM. Walter, président, Leu et
Corboz, juges. Greffière: Mme Aubry Girardin.

_____

Dans la cause civile pendante
entre
Société Immobilière X._____, défenderesse et recourante, représentée par Me Christian Buonomo, avocat à Genève,

et
les époux R._____, demandeurs et intimés, représentés par Me Pierre Rüttimann, avocat à Genève;

(contrat de bail; annulation de congé; sous-location)
Vu les pièces du dossier d'où ressortent
les faits suivants:

A.- Le 28 octobre 1985, la Société immobilière X._____ a conclu un contrat de bail à loyer avec sieur R._____. Il portait sur un appartement de trois pièces avec chambrette situé à Genève, que le locataire occupait depuis le 21 avril 1977.

Établi pour une durée d'une année du 1er novembre 1985 au 31 octobre 1986, le bail était renouvelable d'année en année, sauf résiliation donnée trois mois avant l'échéance.
Le loyer mensuel s'élevait en dernier lieu à 645 fr.
charges comprises.

Par avenant du 30 juin 1990, le bail a été transféré aux noms des époux R._____, à la suite de leur mariage.

Le 7 mars 1997, les époux R._____ ont sous-loué l'appartement à dame A._____ à partir du 1er avril 1997 pour une durée indéterminée. Le loyer a été fixé à 645 fr.
par mois charges comprises. Le bail pouvait être résilié quatre fois l'an, en novembre, février, mai et août, moyennant un préavis de trois mois.

Le 10 mars 1997, les locataires ont demandé à la société Y._____, qui représentait la bailleresse, l'autorisation de sous-louer l'appartement, en lui transmettant le bail de sous-location.

Il s'en est suivi un échange de courriers entre la société Y._____ et les époux R._____. La régie n'admettait une sous-location que pour une année au maximum et souhaitait connaître la durée de l'absence des locataires; ceux-ci persistaient pour leur part dans leur volonté de sous-louer l'appartement.

Par lettre du 4 juin 1997, la société Y._____ a pris note que l'appartement litigieux serait occupé par dame A._____ jusqu'à la fin août 1997 et a indiqué qu'elle reprendrait contact avec les locataires au début du mois de septembre 1997.

Le 24 février 1998, la société Y._____ a relancé les locataires pour connaître leurs intentions au sujet de la sous-location. Ceux-ci ont répondu, le 7 mars 1998, que la situation n'avait pas évolué depuis l'été précédent et qu'ils ne manqueraient pas de signaler à la régie tout changement.

Le 31 mars 1998, la société Y._____ a informé les époux R._____ que la société propriétaire souhaitait disposer de tout objet pouvant devenir disponible dans son immeuble, de sorte qu'elle ne pouvait tolérer la sous-location. La bailleresse était prête à accepter une résiliation anticipée du bail moyennant un préavis de 30 jours pour le quinze ou la fin d'un mois.

Le 18 avril 1998, les locataires ont confirmé que, pour des raisons personnelles, ils n'entendaient pas résilier le bail.

Par avis du 23 avril 1998, la société propriétaire a résilié le contrat de bail des époux R._____ pour le 31 octobre 1998 ou pour toute autre échéance légale.

B.- Après l'échec de leur requête en conciliation le 7 septembre 1998, les locataires ont saisi, le 7 octobre 1998, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève d'une demande en annulation de congé.
La SI X._____ a conclu au rejet de la requête des locataires et, reconventionnellement, à leur évacuation.

Par jugement du 31 mai 1999, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé du 23 avril 1998.

Ce jugement a été confirmé, le 10 avril 2000, par la Cour d'appel en matière de Baux et Loyers, statuant sur appel de la SI X._____.

C.- Contre l'arrêt du 10 avril 2000, la SI X._____ (la défenderesse) interjette un recours en réforme au Tribunal fédéral. Elle conclut principalement à la réforme de la décision attaquée, en ce sens qu'il soit dit que le contrat de bail a été valablement résilié avec effet au 31 octobre 1998 et que les époux R._____ soient condamnés à évacuer l'appartement en cause. A titre subsidiaire, elle demande que la cause soit renvoyée à l'autorité cantonale pour qu'elle statue dans le sens des considérants.

Les époux R._____ (les demandeurs) proposent le rejet du recours et la confirmation de l'arrêt attaqué.

Considérant en droit :

1.- a) Contrairement à ce que soutient la défenderesse, la contestation d'une résiliation de bail, qu'il y ait ou non sous-location, est de nature pécuniaire. La valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement (arrêt du Tribunal fédéral du 16 avril 1997 dans la cause D. contre SI M., publié in SJ 1997 p. 493, consid. 2a; Bernard Corboz, Le recours en réforme au Tribunal fédéral, SJ 2000 II p. 1 ss, 28 et les arrêts cités sous note 226). En l'espèce, si le congé du 23 avril 1998 devait être annulé, une nouvelle résiliation ne pourrait pas intervenir dans un délai inférieur à trois ans (art. 271a al. 1 let. e CO). Le loyer versé par les locataires étant de 645 fr. par mois, soit de 7'740 fr. par an, la limite de 8'000 fr. prévue à l'art. 46 OJ est ainsi dépassée.

b) Le mémoire de recours, ainsi que la réponse, ont été déposés en temps utile compte tenu des féries (art. 32, 34 al. 1 let. b et 54 OJ).

c) Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral, mais non pour violation directe d'un droit de rang constitutionnel (cf. art. 43 al. 1 OJ). Dans la mesure où la défenderesse soutient que l'arrêt attaqué irait à l'encontre de son droit de propriété garanti par la Constitution, son recours est irrecevable (cf. ATF 122 III 404 consid. 2).

2.- Reprochant à la cour cantonale d'avoir admis que le congé donné le 23 avril 1998 était annulable, la défenderesse invoque une violation des art. 262 et 271a al. 1 let. a CO, ainsi que de l'art. 27 al. 2 CC. Elle soutient en substance que les demandeurs sous-louaient l'appartement en cause de manière abusive, dès lors que le contrat de sous-location était conclu pour une durée indéterminée et que le retour des locataires était suspendu à la survenance d'un événement totalement incertain. Une telle situation revenait à lui imposer une relation contractuelle d'une durée illimitée.

a) L'art. 271a al. 1 let. a CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. Le droit de sous-louer aux conditions de l'art. 262 CO compte parmi les prétentions bénéficiant de la protection de l'art. 271a al. 1 let. a CO (Higi, Commentaire zurichois, art. 271a CO no 24; SVIT-Kommentar, Schweizerisches Mietrecht, 2e éd. Zurich 1998, art. 271a CO no 11). Pour que le congé soit annulable, il faut qu'il existe un rapport de cause à effet entre l'exercice de la prétention et la résiliation (SVIT-Komm. , op. cit. , art. 271a CO no 13; David Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 475). Le motif pour lequel le bail a été résilié relève du fait (ATF 115 II 484 consid. 2b p. 486).

En l'espèce, l'arrêt attaqué constate que le congé a été donné en relation avec la sous-location, ce que la bailleresse a du reste expressément admis. Il convient donc d'examiner si les demandeurs avaient le droit de sous-louer et, le cas échéant, s'ils ont exercé leur droit conformément aux règles de la bonne foi.

b) En vertu de l'art. 262 al. 1 CO, le locataire ne peut sous-louer qu'avec le consentement du bailleur. Ce dernier ne peut cependant refuser son consentement que dans les hypothèses prévues à l'art. 262 al. 2 CO (ATF 125 III 62 consid. 2a), à savoir si le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location (let. a), si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives (let. b) et, enfin, si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (let. c). Il s'agit de limites qualifiées d'étroites par la jurisprudence (arrêt du Tribunal fédéral du 11 octobre 1994 dans la cause C. contre époux E. publié in Cahiers du bail 1995 p. 19, consid. 4b in fine).

Il résulte de l'arrêt attaqué que les demandeurs ont communiqué à la défenderesse les conditions de la sous-location et que le loyer de la sous-location était identique à celui du bail principal, ce qui exclut l'existence de conditions abusives (cf. ATF 119 II 353 consid. 5a). Reste à se demander si la sous-location en cause pourrait représenter des inconvénients majeurs pour la défenderesse. Celle-ci fait valoir que les demandeurs ont conclu un contrat de sous-location pour une durée indéterminée et que leur retour dans l'appartement en question n'était que très incertain.

Sur le premier point, la jurisprudence a clairement indiqué que l'on ne peut soutenir que la durée limitée de la sous-location serait une condition de celle-ci, dès lors cette opinion ne trouve aucune assise dans le texte clair de l'art. 262 CO (arrêt du 11 octobre 1994, op. cit. , Cahiers du bail 1995 p. 19, consid. 4b). En d'autres termes, le fait que les demandeurs aient sous-loué l'appartement pour une durée indéterminée ne constitue pas un inconvénient majeur pour la bailleresse.

Quant au caractère provisoire de la sous-location, le Tribunal fédéral a mis en doute l'idée, soutenue par quelques auteurs (cf. Claudio Rollini, Le caractère provisoire de la sous-location et les limites imposées en la matière au locataire, Cahiers du bail 1995 p. 14 ss), que la sous-location ne serait admissible que si le sous-bailleur envisageait de reprendre un jour la chose pour lui-même. Il n'a toutefois pas tranché expressément la question, considérant qu'en tous les cas, il suffit que le sous-bailleur n'ait pas perdu toute idée de reprendre l'usage de l'appartement en cause, même si ses intentions ne sont que vagues (cf. arrêt du 11 octobre 1994, op. cit. , Cahiers du bail 1995 p. 19, consid. 4c). Tel est précisément ce qui se produit en l'espèce, dès lors qu'il a été constaté en fait, d'une manière qui lie le Tribunal fédéral en instance de réforme (art. 63 al. 2 OJ), que les demandeurs n'excluaient pas de reprendre dans le futur les locaux en question, en fonction de l'évolution de leur situation familiale. C'est la raison pour laquelle ils ont sous-loué l'appartement à une personne qui est restée domiciliée dans un autre canton.

Enfin, on ne discerne pas d'engagement excessif de la défenderesse qui pourrait être contraire à l'art. 27 al. 2 CC et, par voie de conséquence, tomber sous le coup de l'art. 262 al. 2 let. c CO. En effet, la sous-location ne modifie pas les droits et obligations des parties au contrat de bail principal (Higi, op. cit. , art. 262 CO no 26; Lachat, op.
cit. , p. 384 s.). S'il respecte les exigences légales, le bailleur conserve donc la faculté de résilier le bail principal aux conditions convenues avec le locataire. Le sous-locataire doit alors restituer la chose louée, sans avoir la possibilité de réclamer une prolongation du contrat principal (art. 262 al. 3 et 273b al. 1 CO). Si celui-ci tarde à libérer les locaux, le locataire principal répond envers le bailleur, sur la base de l'art. 101 CO, de tous les faits dommageables du sous-locataire en relation avec la violation de restituer la chose louée à la fin du bail (ATF 117 II 65 consid. 2b et les références citées). En outre, si le locataire continue de sous-louer les locaux après l'extinction du bail principal, il doit restituer au bailleur les profits résultant de cette gestion d'affaires imparfaite (ATF 126 III 69 consid. 2a et b).

Les limites fixées à la sous-location par l'art. 262 al. 1 CO n'ont donc pas été dépassées par les demandeurs.

c) Il convient encore de se demander si les locataires étaient de bonne foi en exerçant les droits découlant de la sous-location. Tel ne serait notamment pas le cas s'ils avaient utilisé la sous-location dans un but étranger, par exemple pour procéder à une substitution détournée de locataires (cf. SVIT-Komm. , op. cit. , art. 262 CO no 27). Comme on vient de le relever, les demandeurs n'ont pas perdu toute idée de retourner un jour dans le logement sous-loué. Ils n'ont ainsi pas définitivement renoncé à disposer de leur droit d'usage sur la chose, ce qui exclut qu'ils aient cherché à se libérer de leur bail en procédant, par le biais de la sous-location, à un transfert de locataires. Par ailleurs, la défenderesse ne fait état d'aucun autre élément permettant d'en conclure que les demandeurs auraient émis des prétentions issues de la sous-location de façon abusive.

Par conséquent, on ne discerne pas d'obstacle empêchant les locataires de se prévaloir de l'art. 271a al. 1 let. a CO. Il n'est dès lors pas nécessaire de renvoyer la cause à l'autorité cantonale pour qu'elle complète ses constatations en application de l'art. 64 al. 1 OJ, comme le demande à titre subsidiaire la défenderesse.

Le recours doit ainsi être rejeté dans la mesure où il est recevable et l'arrêt attaqué confirmé.

3.- Les frais et dépens seront mis à la charge de la défenderesse, qui succombe (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs,

le Tribunal fédéral :

1. Rejette le recours dans la mesure où il est recevable et confirme l'arrêt attaqué;

2. Met un émolument judiciaire de 2'000 fr. à la charge de la défenderesse;

3. Dit que la défenderesse versera aux demandeurs une indemnité de 3'000 fr. à titre de dépens;

4. Communique le présent arrêt en copie aux mandataires des parties et à la Chambre d'appel en matière de Baux et Loyers du canton de Genève.

Lausanne, le 30 août 2000 ECH

Au nom de la Ie Cour civile
du TRIBUNAL FÉDÉRAL SUISSE:
Le Président,

La Greffière,